

MEMORIU GENERAL-P.U.Z.

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ LOCUINTE

Judetul BRASOV – BOD (intravilan+extravilan)

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ ZONA DE LOCUINTE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD-intravilan+extravilan

Beneficiarul:

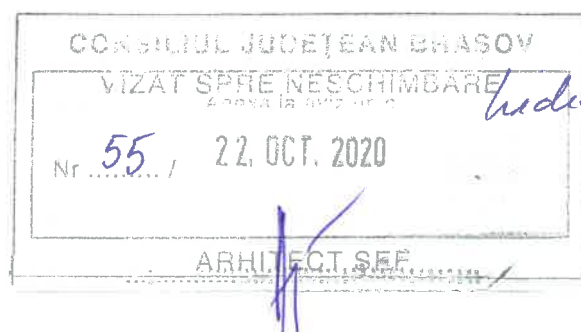
DACIA PLANT S.R.L.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant:

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.



OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte individuale;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 116 din 25.05.2017 eliberat de PRIMARIA BOD, prelungit si CU cu nr. 149 din 22.05.2020, eliberat de primaria Bod, in corelare cu certificatul de urbanism mentionat anterior..

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica si identificare cadastrala.

Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei

Terenurile care face obiectul PUZ, au o suprafata de 39100.00 mp si sunt amplasate atat in intravilanul cat si in extravilanul BOD-ului. Puz-ul se intocmeste pentru aducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 5000.00mp si pentru amenajarea acestuia cu cai de circulatie si zone pentru locuinte.

Fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de locuinte individuale pe lot dar si demica industrie (societatea Dacia plant), dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte cu regim maxim de inaltime P+1+M.

INCADRARE IN LOCALITATE

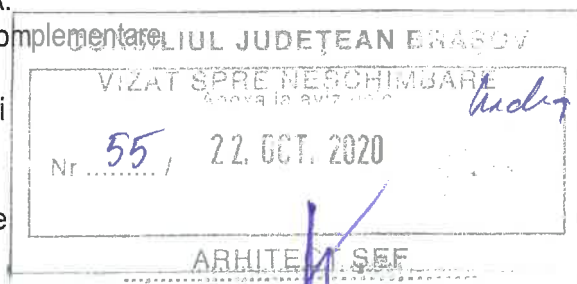
Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile studiate au suprafata de 39100.00 mp, sunt proprietate a societatii Dacia Plant si au front la doua drumuri de exploatare ce fac legatura cu Dj 103 si Dj 112A.

Terenul intravilan este situat in zona de locuinte si dotari complementare.

Terenul studiat, este delimitat astfel:

- la Nord Est– proprietate privata – zona de locuinte si dotari
- la Nord Vest – domeniu public
- la Sud Vest – domeniu public
- la Sud Est– proprietate private – terenuri arabile extravilane



ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

Arterele principale din zona sunt cele doua drumuri de exploatare – De564 si drumul cu nr. Top. 1867, marcate in planurile de situatie atasate, ce fac legatura cu intravilanul localitatii Bod. Sunt drumuri de exploatare, de pamant.

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- In zona studiata, terenul fiind folosit pentru agricultura, nu exista retele stradale moderne, asfaltate.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de locuire, reprezentata de case individuale pe lot, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, pentru extinderea comunei Bod. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformand-o. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, in ciuda aspectului rural al zonei.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

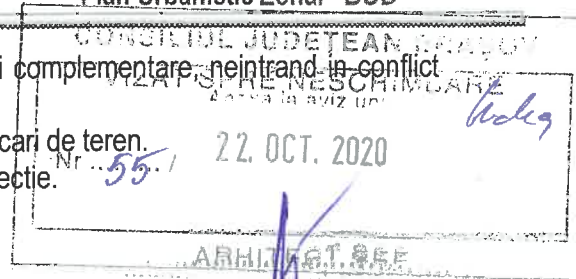
PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte si functiuni complementare neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Zona apare ca teren arabil intravilan si extravilan-arabil;
- Pentru zona de locuinte si dotari, conform planului urbanistic zonal aprobat anterior, ce acopera partial zona terenurile in studiu, indicii urbanistici maximi sunt: POT=40%, CUT 0.8, regimul maxim de inaltime P+2+M, iar retragerea va fi de 11m fata de axul drumurilor de exploatare iar de-a lungul drumului creat pe terenul, fata de aliniament se va pastra o distanta de 3.50m.
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

- **PROPUNERI URBANISTICE:**

- **SEROPUNE REALIZAREA DE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

- -regim de inaltime max P+1+M
- Hmax cornisa=8.00m fata de CTA
- Hmax coama=11.00m fata de CTA
- -POT max= 30%
- -CUT max=0.9

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Pe terenul studiat se va amenaja un drum ce porneste din De564 si iese in drumul cu nr. Top. 1867. Drumul va fi cu latimea carosabilului de 7.00m si cu trotuare stanga dreapta de 1.00m.

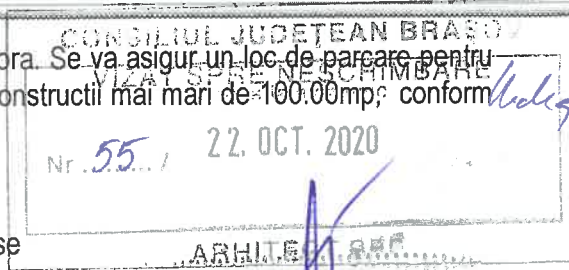
De asemenea, drumul de acces propus pe terenul studiat, ce porneste din De564, va continua si pe terenurile invecinate, facand legatura cu zona de livada L566/1, 2, 3 etc.

Drumurile de exploatare vor fi modernizate si vor avea latimea carosabilului de 7.00m, cate o fasie de spatiu verde cu latimea de 1.00m stanga dreapta fata de drum si trotuare de 1.50m pe fiecare parte a drumului.

Parcaje

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor

amplasa in cadrul parcelor respective sau la subsolurile acestora. Se va asigura un loc de parcare pentru constructii pana in 100.00mp si doua locuri de parcare pentru constructii mai mari de 100.00mp, conform HG 525/96.



Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Accesele carosabile și pietonale pe teren se vor face din drumurile de exploatare catre terenul studiat, dinspre localitatea Bod.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului de 5000.00mp cu nr. Cf. 102181 , in intravilanul comunei Bod si reglementarea unitara a terenurilor cu nr. CF 102181 si CF 102180, din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de locuinte individuale.

S-a propus un numar de 43 de parcele, cu suprafete cuprinse intre 700mp si 1400mp.

Se accepta subparcelari cu conditia ca parcela minima sa aiba suprafata minima de 500.00mp, cu front stradal de minim 12.00m sis a se respecte retragerile fata de aliniament, limite laterale si posterioare.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- zona destinata **locuintelor** (in aceasta zona sunt cuprinse si accesele carosabile, pietonale si zonele verzi, pe parcela)
- zona destinata **circulatiilor**

Zonificarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE.

Bilanș teritorial

Nr. crt.	Funcțiuni	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii	0	0	11730	30.00
2	Zona circulatii	0	0	4007	10,25
3	Zona verde / gradini	0	0	23363	59.75
	Total zona studiata	39100	100	39100	100

P.O.T.max.= 30 % ; C.U.T. max.= 0.9

Dotari complementare admise, cu acordul vecinilor (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD): servicii medicale, educatie, comert, agroturism, sedii firma.

Dotari interzise: industrie, activitati poluatoare, ferme animale, dotari incompatibile cu cea de locuire.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte : max P+1+M (H_{max} cornisa=8.00m fata de CTA, H_{max} coama=11.00m fata de CTA)

RETRAGERI

- -minim 11.00m fata de axul drumurilor de exploatare, iar de-a lungul drumului creat pe terenul ce face obiectul studiului, fata de aliniament se va pastra o distanta de 3.50m.
- Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea urmatoarelor:

Pentru regimul de construire izolat

-fata de limitele laterale, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m fata de una din laturi, respectiv 3.50m fata de cealalta latura-pentru a intruni conditiile PSI.

-fata de limitele posterioare, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

Pentru regimul de construire cuplat

- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m fata de una din laturi, respectiv 3.50m fata de cealalta latura-pentru a intruni conditiile PSI.

-fata de limitele posterioare, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

ZONE VERZI

Fiecare parcela de teren rezultata, va avea o suprafata minima de 30% spatii verzi

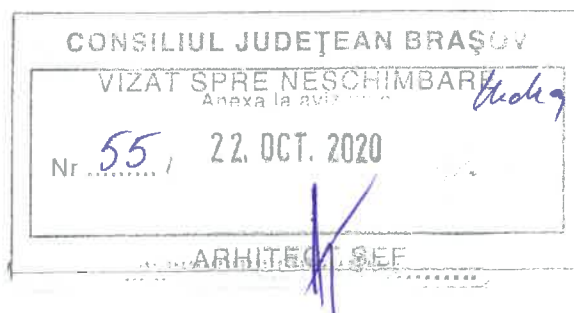
Vor fi prevazute zone verzi publice adiacente trotuarelor drumurilor publice propuse pentru modernizare. Fasia de spatii verzi va fi de 1.00m latime.

SALUBRITATE

Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate, in urma incheierii unui contract pentru preluare deseuri menajere. Fiecare parcela va avea amenajat un loc pentru pubele, ce vor fi scoase in fata portii, doar in ziua in care vine masina de preluare a deseurilor.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
• 30%	0.9

**ECHIPAREA EDILITARA**

Se va face racord la rețelele de apa, canalizare si energie electrica din zona.

DOTARI HIDROEDILITARE

Alimentarea cu apa potabila se va putea face prin extinderea conductei de apa HDPE De 110 mm, existenta pe strada Merilor, conform avizului Companiei Apa cu nr. 105 din 22.01.2020.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețele exterioare de canalizare, cu descarcare in colectorul de canalizare existent la circa 1 km fata de terenurile studiate, la intersectia strazilor Harmanului si Cimitirului, conform avizului Companiei Apa cu nr. 105 din 22.01.2020. extinderea se va face pe cheltuiala initiatorului PUZ.

Apele pluviale conventional curate, de pe constructii, vor fi colectate prin intermediul scocurilor si burlanelor si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

ENERGIE ELECTRICA

Conform avizului SDEE Transilvania Sud, cu nr. 70101724959/20.05.2019, in zona sunt retele electrice Lea 20Kv, la care obiectivul propus se poate racorda. Pe terenul studiat, se va amenaja un spatiu pentru edificarea unui post trafo, legat la rețeaua existenta Les 20kV, prin extindere. De la postul trafo, va porni de-a lungul strazilor existente si proiectate, catre fiecare imobil, rețeaua proiectata LES 0.4kV.

CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR:

-drumurile de acces propuse se vor ceda catre domeniul public al comunei, la faza de parcelare, inainte de vanzarea catre terti a loturilor si doar dupa ce au fost dotate cu urmatoarele utilitati: curent electric, rețea de apa si canalizare, tubulatura suplimentara comuna pentru rețelele de comunicatii electronice.

PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire, nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- o Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- o Sa se asigure o suprafata minima de 30% spatii verzi din parcela construabila
- o Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- o Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (la o distanta de 10m fata de cladiri), la baza stand un contract cu o firma de salubritate.
- o Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele
- o Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Bod.

intocmit: urb. Gabriela Micioiu

